

2012年度 フィリピン不動産事情視察報告書

# 新興国投資ブームに沸く フィリピン不動産投資の実態に迫る



社団法人日本住宅建設産業協会

2012年度  
フィリピン不動産事情視察報告書  
新興国投資ブームに沸く  
フィリピン不動産投資の実態に迫る

# 目 次

▶ 視察を終えて フィリピン不動産事情視察ツアーを終えて ..... 団長 (株)荒井商店 荒井喜八郎 .....	5
▶ ツアー行程表 .....	6
▶ 団員名簿 .....	7
▶ フィリピンの不動産事情について .....	8
▶ 視察報告 2012年度 フィリピン不動産事情視察報告座談会 .....	12
▶ 視察レポート 「日住協マニラ視察レポート」 ..... (株)アーバネットコーポレーション 服部信治 .....	24
「フィリピン視察ツアーを終えて」 ..... (株)インタープライズ・コンサルティング 加藤 有 大島奈櫻子 .....	26
「フィリピン不動産視察ツアー 2 日目」 ..... (株)日本土地建物 山田篤器 田中良明 .....	29
「フィリピン視察を終えて」 ..... プロパティエージェント(株) 中西 聖 .....	32
「フィリピンが不動産投資市場として秘める可能性について」 ..... (株)夢ハウジング 塀和壮一 .....	34
「フィリピン紀行 視察と雑感」 ..... (株)住宅新報ビジネス社 宮寺朋之 .....	36



# 視察を終えて

フィリピン不動産視察ツアー団長 荒井喜八郎

平成24年1月19日から22日までの4日間、(社)日本住宅建設産業協会の不動産海外視察第5回目として、近年、経済成長が目覚ましいフィリピン共和国を訪問して参りました。

今回の訪問先であるフィリピンは、東南アジアに位置する島国で、豊富な若年人口及び英語の習得率の高さによるグローバルコミュニケーションをビジネスの基盤としています。GDPも年々増加し続けており、2010年の実質経済成長率は7.6%と大きく成長いたしました。

今回は、劇的な変容を遂げつつあるマニラ市内のマカティ地区、フォートボニファシオ地区を中心に視察して参りました。フィリピンの大手デベロッパー、アヤラランドが手がける総合的な開発計画や高級コンドミニアムの視察に加え、新進の不動産デベロッパー、センチュリー・プロパティーズの本社を訪ね、CEOのホセ・B・アントニオ氏とお話する機会も得られ、現地の不動産事情を垣間見ることができました。

また、マカティの中心部にある巨大ショッピングモール・グリーンベルトの見学や、日本の聖路加病院のような最高の施設を誇るセントルークス病院を訪れ、フィリピンの人々の暮らしぶりの変化を感じることもできました。

日住協の不動産海外視察は、第1回目のアメリカ、2回目のヨーロッパ、3回目のベトナム、4回目のドバイと回を重ねて参りましたが、今回のフィリピンはこれらの国々に比べるとまだまだ発展途上にあるといえます。ですが、国民の平均年齢は約23歳という若さ、人口も順調に増え、人口ピラミッドも見事な三角形をしています。今後ますますの経済成長を遂げていくことは確実です。

最後になりますが、今回のフィリピン視察は参加された皆様にとっての貴重な体験として、今後の業務に活かされていくことになると思います。皆様と日住協各委員長へ感謝を申し上げ、ますますのご発展をお祈りいたします。

## 視察ツアー行程表

1月19日(木)	東京(成田)発	9:30	JL741	空路、マニラへ(機内食1回)
	マニラ着	13:35	専用車	到着後、現地ガイドの出迎えを受け、市内視察へ プライマー情報センターにてオリエンテーション グリーンベルト見学 アヤラランド(パークテラス)見学 ランドマーク、スーパーマーケット  全員でウエルカムパーティー 〈マニラ泊〉
1月20日(金)	マニラ	終日		市内視察見学 ロックウェル(エモダス)視察 フォートボニファシオ セントルークス病院視察 アヤラランド(セレンドラ)視察 センチュリー本社(ミラノ)視察 センチュリー(グラマシー)視察  全員で食事 〈マニラ泊〉
		夜		
1月21日(土)	マニラ			この日は希望に分かれる ①ゴルフ組 ②観光組(市内観光)  全員でサヨナラパーティー 〈マニラ泊〉
		夜		
1月22日(日)	マニラ		専用車	現地ガイドと共に空港へ
	マニラ発	14:50	JL742	空路、東京(成田)へ(機内食1回)
	東京着	20:00		到着後、解散

## 団 員 名 簿

	役職	氏名	会社名	会社役職
1	団 長	荒井喜八郎	(株)荒井商店	取締役会長
2		服部 信治	(株)アーバネットコーポレーション	代表取締役社長
3		加藤 有	(株)インタープライズ・コンサルティング	住宅不動産事業本部 事業部長
4		大島奈櫻子	(株)インタープライズ・コンサルティング	住宅不動産事業本部 経営企画室室長
5		清水 誠一	コポレ(株)	代表取締役
6		宮寺 朋之	(株)住宅新報社	(株)住宅新報ビジネス社 営業部課長
7		清水 雄喜	(株)つくばシティハウス	代表取締役
8		舘野 孝之	(株)つくばシティハウス	取締役
9		並木 洋一	(株)ナミキ	代表取締役社長
10		神山 重子	(株)日本土地建物	代表取締役
11		神山 昭子	(株)日本土地建物	
12		脇本 彩女	(株)日本土地建物	
13		山田 篤器	(株)日本土地建物	課長
14		田中 良明	(株)日本土地建物	主任
15		重盛 政幸	ハインズ管理(株)	代表取締役
16		中見 文男	(株)フィンチ	代表取締役
17		田中 秀明	富士物産(株)	代表取締役
18		中西 聖	プロパティエージェント(株)	代表取締役
19		塀和 壮一	(株)夢ハウジング	代表取締役社長
20		炭谷 久雄	(株)リビングライフ	代表取締役

## 「勢い感じる」フィリピンの可能性探る

日本住宅建設産業協会はこのほど、1月中旬から下旬にかけて3泊4日の日程で実施した「フィリピン視察」の報告会を開催した。

同協会では、海外の住宅・金融情勢、投資環境の把握を目的に、これまでもアメリカ、イギリス、フランス、ベトナム、ドバイなどを視察。今回のフィリピンは、近年投資ブームに沸く新興国の現状を肌で感じるために企画したものだ。同協会から約20人が参加した。

### 日本人投資家が注目し始めたフィリピン

フィリピンの総人口は約9,400万人で、年代別の人口構成は典型的なピラミッド型。平均年齢も20代前半と若く、今後の発展が期待できる国だ。

日本人投資家の目も向き始めており、不動産会社は、マンションを個別に仕入れて投資家に販売する手法といわゆる仲介による方法で紹介している。今回の視察には、現地で合弁会社を設立して

いるファーストシーンの<sup>はが</sup>塀和壮一社長（夢ハウジング社長）も参加した。

視察の中心は、マニラ周辺の開発物件。大規模タワーマンション「アヤラランド・パークテラス」、家具一式をベルサーチとコラボレーションしたマンション「ミラノレジデンス」、パリス・ヒルトンをイメージキャラクターに起用し、デザイン協力も依頼した「アズール・アーバンリゾートレジデンス」などを訪れた。



▲パリス・ヒルトンがデザイン協力した「アズール・アーバンリゾートレジデンス」

### 予想以上に発展した街に驚愕

また、建設途中のフィリピン最高層のタワー物件「グラマシー・レジデンス」では、最上階・72階部分からの眺望を堪能。そのほか、大規模商業施設や病院なども見学した。

報告会では、「予想以上に発展した街で驚いた」「数年間で街並みがきれいに様変わりした」「成長の勢いを感じた」とフィリピンの発展ぶりに驚く意見が目立つ一方、治安や貧富の差、政局などを不安視する声もあった。

視察団団長を務めた荒井喜八郎氏（荒井商店会長）は、「フィリピンは、まだまだ発展途上の国。足りない部分もあるが、それがまたこれからの成長を予感させる部分でもある。若くて優秀な人材も多いと聞く。今後が期待できる」と語った。



▲72階建てフィリピン最高層の物件「グラマシー・レジデンス」



▲貧富の差は依然として存在している



▲建設ラッシュのフォートボニファシオー帯



## フィリピンの概要

東洋と西洋の文化が融合されたユニークな文化と生活様式を持つ国、フィリピン。東南アジアのちょうど中心に1,840Kmにわたって7,109の島で形成されています。主要なエリアはメトロマニラ市のあるルソン島、セブ島を含むビザヤス地方、そしてダバオ市のあるミンダナオ島の3つ。気候は雨季と乾季がありますが、基本的には1年中高温多湿。日本との時差は1時間です。

正式国名：フィリピン共和国 Republic of the Philippines

面積：299,404平方キロメートル

人口：94,010,000（2010年推定値）

政治体制：立憲共和制で国家元首は大統領。現在の憲法はマルコス政権崩壊後の1987年に制定。

公用語：タガログ（フィリピン）語と英語。英語が広く使われ高等教育では必須。500以上の方言あり、78の言語グループに分かれ、9つの主要方言がある。

地理：北緯4.23度から21.25度、東経112から127度に位置し、大小7,109の島から成る。環太平洋造山帯に属するため、地震も多い。海岸にはサンゴ礁が広がり、群島の東側にはフィリピン海溝が南北に走っている。

民族：マレー系が95%を占めるが、100近い民族グループに分かれ、独自の言語が使用されている。そのため、地域や島によって違った文化や民俗がある。

宗教：キリスト教が93%（ローマカソリック82.9%、プロテスタント5.4%、その他4.9%）、イスラム教4.6%。

### ▼都市圏地域の推定人口（Gazetteer, 2010年人口上位25位より）

順位	都市的集積地域	国・地域	2010年
1位	東京（Tokyo）	日本	37,730,064
2位	メキシコシティ（México）	メキシコ	23,610,441
3位	ニューヨーク（New York）	アメリカ合衆国	23,313,036
4位	ソウル（Soul）	韓国	22,692,652
5位	ムンバイ（Mumbai）	インド	21,900,967
6位	サンパウロ（São Paulo）	ブラジル	20,831,058
7位	<b>マニラ（Manila）</b>	<b>フィリピン</b>	<b>20,654,307</b>
8位	ジャカルタ（Jakarta）	インドネシア	19,231,919
9位	デリー（Dilli）	インド	18,916,890
10位	上海（Shanghai）	中国	18,572,816
12位	大阪＝神戸＝京都	日本	17,409,585

## フィリピンの不動産業界

### ● 主要な業界団体

**PHILRES** (Philippine Institute of Real Estate Service Practitioners Inc.)

2011年11月29日より、フィリピンの宅地建物取引主任者は資格試験合格の上、本協会に加入することが義務となった。PHILRESは不動産サービス業において、唯一承認された専門家団体である。12,000名の資格者の登録を目指している。

**CREBA** (Chamber of Real Estate and Builders Association)

1973年設立。不動産業及び建設業を含む幅広い関連事業者4000事業体が加盟している。全米リアルター協会のフィリピンにおける提携先（日本においては全日本不動産協会がNARと提携している）。



◀アヤラランドがフォートボニファシオで建設中の物件

### ● 大規模上場不動産開発業者

アヤラランド

1834年に設立された Ayala Corporation の不動産部門統括会社として1988年に設立。1991年にフィリピン証券取引所1部上場。不動産開発、建設、不動産管理、商業施設の開発及び運営、映画館、ホテル、レストラン等の運営を行う。

### フィリピンの不動産市況

首都圏のオフィス賃貸料、上昇傾向続く

マカティ高級物件、平均841ペソ/m<sup>2</sup>

世界中のマーケットにおいて総合的な不動産のコンサルティング業務を行っているコリアーズ・インターナショナル（コリアーズ）がフィリピン不動産市場概観2011年第3四半期（2011年7～9月期）動向及び今後の見通しをウェブサイトに掲載した。

それによると、第3四半期の土地価格は、マカティ中央ビジネス地区（CBD）で1平米当たり26万2,551ペソ～28万5,731ペソ（平均27万4,000ペソ）、1年後の2012年第3四半期には4.4%上昇する見通し。一方、オルティガスセンターで1平米当たり9万4,574ペソ～15万8,126ペソ（平均12万6,000ペソ）。1年後の2012年第3四半期には5.0%上昇する見通し。

### ▼首都圏主要地区土地価格（単位：ペソ/平米）

地区	11年Q2	11年Q3	前期比	12年Q3（予）	年間変化率
マカティ CBD	25.7～28.1万	26.3～28.6万	1.9%	27.4～29.8万	4.4%
オルティガスセンター	9.4～15.7万	9.5～15.8万	0.9%	9.9～16.6万	5.0%
フォートボニファシオ	13.6～18.6万	14.5～21.0万	10.3%	14.9～23.2万	12.0%

## 2012年度 フィリピン不動産事情視察報告座談会

平成24年 2月13日  
於：スクワール麹町

### 出席者

(株)荒井商店 取締役会長	荒井喜八郎氏
(株)アーバネットコーポレーション 代表取締役社長	服部 信治氏
(株)インタープライズ・コンサルティング 住宅不動産事業本部経営企画室室長	大島奈櫻子氏
コポレ(株) 代表取締役	清水 誠一氏
(株)つくばシティハウス 代表取締役	清水 雄喜氏
(株)つくばシティハウス 取締役	館野 孝之氏
(株)日本土地建物 代表取締役	神山 重子氏
(株)日本土地建物 課長	山田 篤器氏
(株)日本土地建物 主任	田中 良明氏
ハynes管理(株) 代表取締役	重盛 政幸氏

### 司会

(株)住宅新報ビジネス社 営業部課長	宮寺 朋之氏
--------------------	--------



座談会全景

—先日はどうもお疲れさまでした。今から1時間ぐらいの予定で座談会という形で発表を進めさせていただきたいと思います。まず初めに今回の視察団の団長を務めていただきました荒井新規事業委員長より挨拶をお願いいたします。

**荒井** 「今日はまたお忙しいところをお集まりいただきまして、ありがとうございます。感想など活発に遠慮なく言っていただきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

日住協では、これまでヨーロッパ、アメリカ、ベトナム、ドバイ、そして今回のフィリピンと海外視察を行ったのですが、この中にはドバイやベトナムへ行った方もいらっしゃいます。私もドバイに行きましたが、砂漠の中に800mのビルや葉っぱのようにになっている造成地など、もの凄いものを作っていましたね。なんて不自然だろうと思ったのですが、経済的にも案の定おかしくなってきました。

それからベトナムも大変活気のあるところでしたが、当時は大変なインフレで、今ようやく底を



服部信治氏

打った感じですね。いずれにしろ、ドバイとベトナムの二つの国は落ち目になってしまった。それに比べると、フィリピンはまだそれほど発展していません。まだまだ先ほどの二つに比べれば発展途上の国だと思いますが、皆さんはどんな印象を持ちましたでしょうか？ 本日は改めて意見をご報告いただきたいと思いますのでよろしくお願いします」

—ありがとうございます。後で皆さんにじっくりと感想をお話させていただきますが、その前に先日のスケジュールを追って、皆さんの記憶をまた新たにさせていただきたいと思っております。

まず1日目はオリエンテーションがありまして、現地の証券アナリストの伊佐治先生にフィリピンの市場動向についてのお話を聞きました。フィリピン経済のマクロ的な話だとは思いますが、インタープライズ・コンサルティングの大島さん、この話はどうでしたか？

**大島** 「フィリピンは初めて訪れましたが、行く前の印象としては、やはり多くの方が思われてい



荒井喜八郎氏

## Panel Discussion



大島奈櫻子氏

のと同じく、貧しさや治安の悪さがイメージとしてありました。ですが伊佐治先生のお話を実際に伺ってみると、フィリピン経済の成長の勢いといいますか、人口が増えたことや出生率が高く若い方がとても多い中で、住宅をはじめとした不動産のニーズがとても高いということがよく分かりました。その後の視察でも実感できたので、最初にそのような下地となるような情報をいただけて本当に参考になりました」

—ありがとうございます。このオリエンテーションの後、グリーンベルト、ランドマークなど、おもに商業施設を視察して参りました。日本土地建物の神山社長、どうでしたか、向こうのショッピングモールは。

神山 「私もフィリピンは今回2度目で、25年ぐらい前にフィリピンのマニラから少し離れたプライベートリゾートに行った以来です。やはり治安が悪いという印象が大変強かったのであまり自分から行こうというお国ではありませんでしたが、今回は予想以上に発展していると感じました。

ショッピングモールもこれからどんどん頑張ってやっっていこうという勢いを感じられました。ただ安くはなかったので、ブランド物の買物には不向きかなと感じました」

—ありがとうございます。その後、アヤラ博物館に行きまして、アヤラのパークテラスを中心とした再開発のお話を聞きました。第一印象としてはいかがだったでしょうか、つくばシティハウスの清水社長。

清水(雄) 「私の感覚ですけれども、フィリピン自体が今、バブルではないかと思っています。だから投資して自分で損する分はいいかもしれませんが、いつバブルが弾けて損失を与えるかわからない。お客様には紹介できないなというのが私の印象でした」

—アーパネットコーポレーションの服部社長、パークテラスなどアヤラの物件はいかがだったでしょうか。

服部 「建物の雰囲気もとてもよかったですね。モデルルームの模型などについてはしっかりお金



清水誠一氏

をかけて作ってあるという感じはしました。でも、これが町のどこにどのように建つのかということが分かりにくい。“パークテラス”といっても、マカティのどの部分に建つのが最後まで分かりませんでした。できれば市内の地図に落とし込んだようなものを事前に資料を使ってご説明いただくと、より理解できたと思います。パークテラスは建物のロケーションがとてもいい雰囲気でしたが、モデルルームとしてはやはり日本と比べるとデザイン的なものやセンスが今イチで、もう少ししっかり作り込んでおけばいいのになという感じがしました。他の日に見たモデルルームも非常にお金をかけているところはかけているのですが、デザインが弱いなと思いました」

—ありがとうございました。2日目はロックウェルなどをバスから見学した後、セントルークス病院の視察に行つて参りました。現地の最先端の医療施設だったと思いますが、こちらについては荒井団長からどうぞ。

**荒井** 「旅行中も申し上げましたが、フィリピン



館野孝之氏

の大きな外貨収入は出稼ぎ労働者の仕送りで、外貨収入の2割はいつているかと思ひます。そのような中で非常に評判がいいのが看護婦さんで、かなりの方がアメリカに行つて看護婦として働いてしかも評判がいいと聞きます。理由はホスピタリティがあることと英語がきれいだということです。セントルークス病院は多分フィリピンで一番いい病院で最高の部屋は20万となつていましたね。

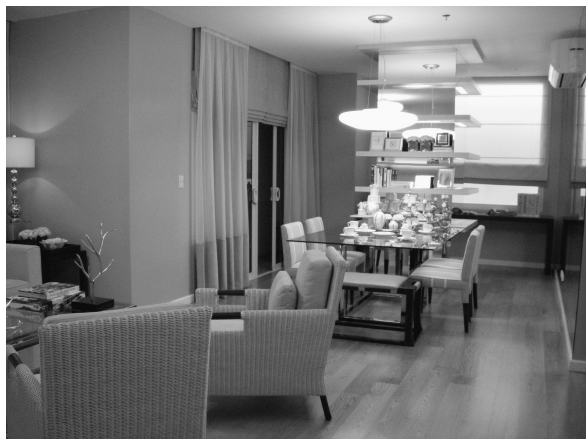
セントルークスはオープン型病院というお医者さんが事務所を持っていて患者は事務所で診てもらつて、そこから病院を紹介するシステムです。アメリカの場合ですとメディカルモールという要するにクリニックビルがありまして、ロサンゼルスなどには何百人というお医者さんが入っている医療ビルがあります。セントルークス病院はこのアメリカ型なので、われわれにとって新鮮な感じでしたね」

—病院の後、かなり建設が進んでおりましたセレンドラを視察して参りました。初日に続いて



清水雄喜氏

## Panel Discussion



アヤラランドの物件を見てきたわけですがけれども、アヤラランドの物件について、ハynes管理の重盛社長はいかがでしょうか。

**重盛** 「アヤラさんの物件では初日に見たパークテラスのモデルルームの話をさせていただくと、先ほどの服部社長と同じくやはり質がよくないなと感じました。生活の違いもあって、建物の広さは「この狭いところに家族で？」という感じもしました。扉の材質、質感などはやはり日本のほうがしっかりとしたものを作っているなと一番感じたところです。全体的に面で大きな開発をされていますので、そのランドマーク、空間の作り方はいろいろな広がりもあるのだと思いますが、単体で見るとどうなのかなと。フィリピンという国では確かにいいものだと思うのですが、やはり日本の建物のほうが全くしっかりしていて、デザインも含めていいと感じました」

——ありがとうございます。センチュリー・プロパティーズの本社では最高経営責任者のホセ・B・アントニオさんからご挨拶をいただきました。現地のトップ企業最高責任者とお話する機会を得て大変ありがたかったと思います。センチュリー・プロパティーズの社長の話を聞いて、服部社長はいかがだったでしょうか。

**服部** 「今回のツアーの一番の収穫でした。現地の開発をしているデベロッパーの第一線の方のお

話を聞けるということはなかなか機会がありません。このような形で行ったからこそだと思います。センチュリー・プロパティーズが非常に勢いのある会社だという感じがしましたし、その後見せてもらったグラマシーや、イメージキャラクターでパリス・ヒルトンを起用したりなど、総体的な戦略でフィリピンの中でこれからのし上がっていくぞという感じが非常に伝わってきました。六本木ヒルズの設計者等も招いて総合計画をしたようですし、非常に意欲的な会社ですね。お話を聞いたところ、去年上場したばかりとっておりましたので、これからの会社という感じがしました」

——このあたり、大島さんはいかがでしょうか。

**大島** 「直接このような勢いのある会社の話が聞けて非常に参考になりました」

——センチュリー・プロパティーズの本社の後はセンチュリーの物件を幾つか見てきました。ベルサーチとの提携によるミラノ、パリス・ヒルトンがデザインに協力した物件。そして、グラマシーというフィリピンでも一番背の高い建築現場を見



神山重子氏

てきたわけですが、センチュリー・プロパティーズの開発を見て、つくばシティハウスの清水社長はどのような感想をお持ちになりましたか。

**清水（雄）** 「多分ここ10年ぐらいは伸びるのではないかと思いました。ただ、工事現場を見て、少し危なっかしいのではないかと感じました」

——日本土地建物の神山社長はいかがでしょう。

**神山** 「新興のデベロッパーさんらしく、とてもお金をかけているなど。ベルサーチさんやパリス・ヒルトンさんなどを使うところがとても上手だなと思いました」

——グラマシーは72階建ての一番上まで何人か有志の方が上っておられました。マニラ湾まで見えましたが、日本土地建物の田中さんはいかがだったでしょうか。

**田中** 「10階ぐらいまでは何ともなかったのですが、72階ということ知らなくて、上のほうに行くにしたがって上らなければよかったと本



田中良明氏

当に後悔しました。滑車二つぐらいで、ワイヤーで吊るしているだけだったので、非常に怖かったです」

**服部** 「あまり現場がきれいではないというお話も聞いていたのですが、日本の現場をいろいろ見ている私が見ても“よく片づけているな”と思いました。お客さんが来るからそこだけきれいになっている可能性もあるのですが、通る道も全部整理されているし、物が散乱しているわけではないし、上まで上っても現場は非常に片づけが行き届いていました。むしろ中国などの現場は非常に汚いです。そのような意味でもフィリピンの建設現場の印象はとてもよかったです」

**荒井** 「ベトナムでは竹でしたね」

**服部** 「そうですね。中国も竹が多いですね、まだ」

——今回は向こうのトップ企業のアヤラランドと、まさに新進のセンチュリー・プロパティーズを見学してきたわけですが、この2社を比べて鮮明な違いなどを感じるところはありましたか。ハ



山田篤器氏



## Panel Discussion



重盛政幸氏

イネス管理の重盛さん。

**重盛** 「お話を聞かせていただいたのはセンチュリー・プロパティーズさんだけだったものですから、アヤラとの違いは建物と感覚の比較でしかないのですけれども、先ほど荒井会長もお話しされていたように、センチュリー・プロパティーズさんはパリス・ヒルトンであったり、たくさんデザイナーさんを使いながら新しい見せ方をしているのかなと感じました。ただ仕上げやモデルルームの中だけで言うと、細かいところはもっともっと改善の余地はあると思いました。やはり後発であるセンチュリーさんのほうが、今の時代に沿った新しい見せ方などいろいろな取り組みをして開発されているのかなという感じは受けました」

—ありがとうございます。大体これで2日目までで、3日目はそれぞれが視察してマニラに帰る日程でした。では1名ずつ指名させていただきますので、今回の視察についてどのような感想をお持ちになられたかということをお話いただければと思います。コポレの清水社長、お願いいた

します。

**清水（誠）** 「やはりまだ治安が悪過ぎて、投資というところでは難しいのかなという感じはありました。それと、あの国は政権が変わったらまたどうなるか分からないというイメージが残りました」

**館野** 「私はよくイスタンブールに行くのですが、開発が所々にかなりあってそのお陰で街全体が活気づいている感じがします。フィリピンも作り方が一緒だったので、あれがどれぐらいまで続くのかという部分と、先ほど言ったように、反面では治安が悪過ぎる状況もあるので、どこまで開発が進んでその後どうなるかという部分で清水社長と一緒に怖いかなと思いました」

**清水（雄）** 「やはり実需というものがいないところは、先ほども言いましたけれどもバブルですから、7割ぐらいしか埋まっていないようです。3割も空いているというのは大変なことなのでやはりまだまだ投資はできないですね。ヨーロッパの経済の影響も今後非常に受けると思うので、投資には



宮寺朋之氏

乗り切れないかなというのが私の思っているところですよ」

**大島** 「夏に上海に行っているいろいろと不動産を見てきたのですが、中国以上に経済の明暗がはっきり分かれているという印象を持ちました。発展しているところはとても発展しているけど、少し離れると貧困層の方がたくさんいます。センチュリー・プロパティーズの会長のお話では中間層も徐々に育ってきているというお話だったのですが、まだその実感はあまりないかなと。これからそのような層の方々が伸びてくると、本当の底力がフィリピン経済についていくのだろうかとは思っています」

**服部** 「私も10年ぐらい前に1回マニラへ行った以来だったのですが、10年前とは本当に様変わりしていました。マカティも非常にきれいになり、商業施設のグリーンベルトなども施設としてレベルの高さを感じました。おしゃれ感も含め、「ここがフィリピンなのか」という感じで、最初は驚きからスタートしました。その間の開発については基本的には面の開発のような形でやられているのだなというのが実感です。マカティの隣、ロックウェルが元火力発電所の跡地を開発してできたという話も聞きましたし、フォートボニファシオについては、フィリピン国軍の跡地ということだったし、今回時間をかけたセンチュリーグループも、元々インターナショナルスクールの跡地だということなので、そのような大規模ないろいろな施設の跡に、面で開発するという手法だったと思いました。

建築的なことで言うと、全体の計画のようなことは非常に目を見張る部分もあったり、作り込みや見せ方のうまさのようなものは、一部僕らも参考になったと思います。ただ、個々の建物の部屋については、先ほどから言っているようにインテ

リアへの関心が薄いのかもかもしれません」

——先日、プロパティエージェントの中西社長とお会いしたときに感想を聞いて来ております。中西社長が言うには、フィリピンの開発の仕方が非常に大胆。規模がとといいますか、思い切っているというようなことが一つ。それから、国民の平均年齢が23歳ということで非常に将来的な潜在能力を感じました。ただし、現状では国民の平均年齢が低いことが、どちらかという裏目に出ているのではないかなというようなことをおっしゃっていました。

**荒井** 「私の全体的な印象とすると、先ほど申し上げたようにドバイの砂漠の中にあのようなものを作っていること自体がエキサイティングでしたし、ベトナムもよくみんな働いていてあの競争心を目の当たりにするとやはりすごい国だなとエキサイティングな気持ちになりました。そうすると今回のフィリピンは偉大なる田舎へ来たような感じであり興奮しなかったのが率直な感想でしたね」

**重盛** 「まず建物では、生活のスタイルの違いが大きく感じられました。私などは収納スペースが気になって一番初めに目につくのですが、収納が少なかったですね。といっても、セカンドハウスやリゾートマンション的な感覚で取得するには十分なのかもしれません。それから投資の部分では、やはりまだまだギャンブル的な要素が強いです。単発でハイリスク・ハイリターン、この2、3年でやって引き上げるというような感覚としてはいいのかもしれませんが、色々な経済の背景や全体的なことを考えると、長期的に安定して投資をするというところには、まだ至っていないような気がいたしました。

フィリピンという国は生まれて初めて行ったのですが、これまで聞いたイメージとは違って怖い

## Panel Discussion

国とは感じませんでした。ただ車窓からスラム街を見ますと、やはり夜中に小さい子が出歩いていたりと貧富の差を感じました。いろいろな国を見ることで、日本のいいところや悪いところに気が付くことができるので私なりに非常に勉強にもなりましたし、楽しく参加させていただきました。今はフィリピンの10年後を見てみたいと思っています」

**神山** 「人口も2%の推移で増えているフィリピン。GDPも5%の推移で増えているということから勢いがとても感じられまして、日本に比べてうらやましいなというところがありました。証券アナリストの伊佐治さんもやはり最初に来たときには“絶対に住みたくない”とおっしゃっていましたが、その方が住みついてしまっているということは意外に住めば都なのかなということも感じました。

やはり貧富の差が激しく子供がはだして夜中にうろうろしているのを見てしまうと、本当にかわいそうだなと思いました。一部の人がお金を吸い上げてしまっているところを直さないと、どうしても行き詰まってしまうと思います。アヤラランドさんの物件や、センチュリーさんの建てている物件はもう既に上がってしまっていると思いますので、どうせ投資をするなら、センチュリーさんが後々地上げしてくれるようなただ同然の土地を買い取って、じっと地上げしてもらうのを待って売るのが一番儲かりそうな気がしました」

**山田** 「私自身も初めて今回フィリピンに行ったのですが、フィリピンという国はロックウェルのような近代的な建物が建っているような国という感覚はなかったので、非常に驚きました。ただよく見てみるとやはり建物自体が古く、夜中に日本人が2人で歩けるような町ではなかったので、個人的には若干怖い思いをした部分もあります。投



資につきましては、長期的な目線で考えると需要と供給のバランスが私もよく理解できません。今後、購入して売却するまでのタイミングが非常に大切になってくるのかなと個人的には感じました。その間の運用をどのような形でできるのかということが今後勉強していきたいと思ったことの一つです。私自身、今回のフィリピンの投資にはたぶん参加しないと思うのですが、とてもよい勉強になりました」

**田中** 「僕も今回フィリピンは初めてなのですが、怖い目にも遭ったので治安が悪いという印象となりました。ですがGDPや消費者物価など経済指標の面からみたフィリピンの成長率は非常に高いので、個人的には今後、発展するのではないかなという感じがします。ただやはり発展途上国なのでどうしてもインフラ面などの課題が多くなりますが、人口構成なども若年層が非常に多いので、課題をクリアできれば内需などは非常に旺盛になると思います。投資という面では、考えてみても



おもしろいのではないかなと」

**服部** 「不動産投資とは直接違うのですが、最終日のゴルフでご一緒させていただいたIT会社の社長さんは、日本の3分の1以下ぐらいの人件費で、東大卒の若者よりも優秀なフィリピンの若者を数十人雇っているらしいです。フィリピンでは大学を卒業してもいい就職先がないそうなので、こういった優秀な若者をピックアップできるとのことでした。その方から“英語さえできれば、ウェブ系のビジネスをフィリピンでやるのは絶対いいですよ”というアドバイスをいただきました。中国にもかなり優秀な人材はいますが、非常に拝金主義でなかなか使いにくい。少し怒るとすぐ出ていってしまったり、会社にあるものを持って帰ったり、いろいろな問題があります。それに比べるとフィリピンの若者は非常にまじめだそうです。若い人を使ってビジネスをするという意味では、フィリピン、マニラはとてもいいのかもしれない。

また、フィリピンのマンションは、工事が着工してすぐ分譲を開始して6割ぐらい売れないと次の段階に工事が進めないというシステムだそうです。6割ぐらい売ったお金を預かって、それをベースにして次の工事に入っていく。さらに2次募集、3次募集をして、どんどんお金を貯めていって完

成まで持っていくというようなマンションの作り方で、日本のように銀行からお金を借りる、あるいは完成までのお金を用意するというシステムではないのだそうです。昔のゴルフ会員権がそうだったのですが、着工する時点で土地代ぐらいは用意しているのですが、工事費はほとんど会員権を売ったお金を集めて次の工事をやっていくというシステムです。1回目は縁故会員、1次募集、2次募集、同じ会員権ですけれども、最初の募集に比べるとだんだん何割か上がっていくような格好で完成まで持っていくという。そのあたりはゴルフ会員権とイメージとして似ていると思うのですが、利用権といえますか、購入権に似たようなものを工事中に転売するということは可能なのだそうです。

非常に特殊で日本人的感覚では少し分かりにくいところもあるのですが、完成しても住んでいる人は7、8割くらいしかいないので、実需がきちんと伴っていないといえます。しっかりした投資ビジネスにはなりにくいと思いましたが、いわゆる短期的な投資、ハイリスク・ハイリターン投資ビジネスとしては、フィリピンは今の形だからこそおもしろいと思います。短期間に買ってどんどん売っていけますから。リスクは当然ながらありますが、これは個人の好みの問題だと思います。まさにそのような意味では投資の醍醐味があるような感じがします」

——全体的に治安等々の問題でなかなか投資や開発等は難しいというご意見が出ました。前回ベトナム視察に行かれた方で「ベトナムはこういう点がよかったけれども、フィリピンは…」とか、または他の国で投資なさっている方がその国とフィリピンとはここが違う、などのご意見があればお聞かせください。

**荒井** 「ベトナムとフィリピンの相違点ですが、

## Panel Discussion

やはりベトナムはアメリカや中国に勝ったことがある国です。とにかくよく働きますね。あれだけ働いている国が今、共産主義の後遺症で賄賂が多いというところがネックになっています。それこそベトナムは人口が8,000万ぐらいあるわけだし、これからよくなると思いますが、フィリピン人はそれほど働いているようには見えませんでした。そこがフィリピンとベトナムの大きな違いではないかと思います」

**服部** 「僕は10年前ぐらいに1回フィリピンに行っているのですが、そのときは道路の際に若者も年寄りもたくさん座っていました。就業率が低いということもあるでしょうが、昼間からボーッとしている感じで非常に印象が悪くて。ベトナムにも行ったことがあったので、ベトナムとフィリピンは全然国民性が違うなと思いましたね。でも今回行ったフィリピンでは、昼間に道端で座っているような人は全然見かけませんでした。何か変わってきたなという感じがしましたね」

**荒井** 「それはいいところばかりに行ったからではないですか？」

**服部** 「いや、古い町なども割と通りましたね。ゴルフ場に行くときもそうですけれども、町中を通して、ずっとそれを気にして見ていたのですけれども、みんな動いていました。じっと座っている人が非常に少なかったので、少し変わってきているのではないかという気がします」

——フィリピンには皆様それぞれが違った感想をお持ちのようで、投資に関しても各々違うお考えとなったようです。では最後に、荒井団長よりひとことお願いいたします。

**荒井** 「皆様それぞれがよい視察ができたようで大変うれしく思います。これをきっかけに今後も皆様と交流できればと思っております。ますますのご活躍を期待しております」

——本日はありがとうございました。



# 視察レポート

# 日住協マニラ視察レポート

(株)アーバネットコーポレーション  
服部 信治

## 都会のオアシス「グリーンベルト」を見学

2012年1月19日、真冬の日本を後にして一路常夏のフィリピンに向け出発。1月の平均気温は28度と1年で一番過ごしやすいマニラに、荒井喜八郎団長以下20名の視察団の一員として降り立った。

ホテル到着後すぐにホテル会議室でオリエンテーションが行われ、現地在住の証券アナリスト伊佐治稔氏による「フィリピンマクロ経済の動向」の講演及び質問の機会を通じ、フィリピン経済の現状と今後の可能性、分譲マンションの状況について基礎知識を詰め込むことができた。

オリエンテーション終了後、マカティの中心部でアヤラ通りとマカティ通りの交差点付近に広がる巨大ショッピングモール「グリーンベルト」を見学した。中央にグリーンベルトの公園を配し、それを取り囲むように4、5階の低層のモールが連なり、カフェ、レストラン、ブランドショップ、シネマコンプレックス、オフィス等を道路に出ることなく回遊できる造りとなっており、一帯はまさしく都会のオアシスといった風情であった。

## フィリピン最大のマンションデベ、アヤラグループ

このグリーンベルトの中に最初の見学予定地「パークテラス」というレジデンスのモデルルームがあった。このマンション事業はフィリピンで最大のマンションデベロッパーであり、グリーンベルトの開発運営も手掛けるアヤラグループが行っている。モデルルームに入るとホールの真ん中に超高層の模型が設置されており、なかなかの迫力であったが、インテリアは日本に比べ、とても雑で工夫されていない印象を受けた。しかし着工わずかの時期ながら大半は販売終了しているとのことで、地元の不動産熱の高さが窺えた。

翌日の午前中、我々はロベスグループにより開発されたマカティ隣接部のロックウェル地区と、アヤラグループにより開発されたフォートボニファシオ地区にあるセントルークス病院及び「ウエストタワー」レジデンスのモデルルーム見学を行った。



▲グリーンベルト視察

## センチュリーグループによる開発事業

午後からは昨年フィリピン証券市場に上場したばかりで最も勢いのある、センチュリー・プロパティーズの本社ビルを訪問し、代表のホセ・B・アントニオ氏よりフィリピンの不動産事業やフィリピン経済の将来についての熱いご意見を伺うことができた。その後センチュリーグループが開発しているインターナショナルスクール跡地の大型開発事業である、ベルサーチが総合プロデュースした「ミラノ」レジデンス、パリス・ヒルトンが総合プロデュースした「アズール」アーバンリゾートレジデンスのモデルルームの見学をし、最後にフィリピンで最も高い72階建の「グラマシー」レジデンスの工事中のビルの最上階の見学をした。マニラ湾や、今まで見学してきた超高層ビルを眼下に望み、鉄筋1本だけの手すり越しにのぞく地上の風景に足がすくみながらの貴重な体験であった。



▲パークテラスのモデルルーム



▲アヤラランドのマカティ再開発計画の説明を聞く

## 新興国のパワー溢れるフィリピン

10年前に訪問した時はマカティのほんの一部を除き町中が汚く、労働意欲をあまり感じさせないような人々が溢れている印象だったが、今回の訪問で少なくともアジアの新興国として発展しているという人々のパワーを感じることができ、有意義な旅となった。

最後に、フィリピンで多くの不動産投資を実践され、今回の旅を企画してくださった株式会社夢ハウジングの堀和社長に、この場を借りて御礼申し上げます。



▲ホセ・B・アントニオ氏の意見を聞く一同



# フィリピン視察ツアーを終えて

(株)インタープライズ・コンサルティング  
加藤 有・大島奈櫻子

フィリピンという国に対して「治安の悪さ」や「貧困にあえぐ国」といったイメージを抱かれている人は多いのではないのでしょうか。かく言う私たちも、少なからずそのようなイメージを持ちながら、今回フィリピンという国を初めて訪れました。正直言えば「いったいフィリピンの不動産市場にどれほどの可能性があるのだろうか」と半信半疑の気持ちがありました。では実際に訪れてみてどうだったか。一言でいえば「半分はイメージ通りであり、半分は全く異なっている」と言えるかもしれません。

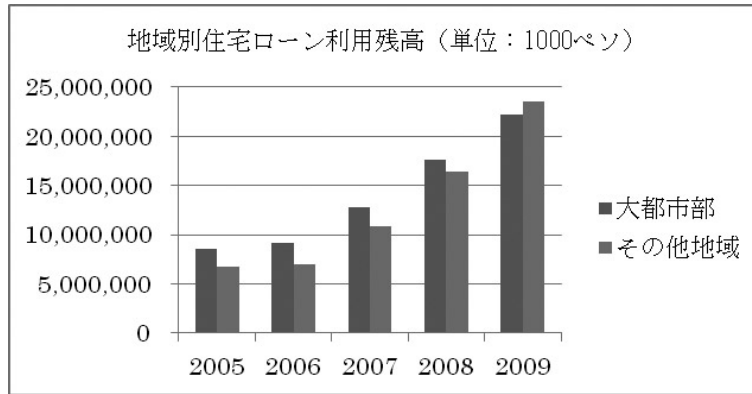
## 世界中から資金が流入するフィリピン

なぜそのような感想を抱くことになったのか。ここではまず、フィリピンを訪れてみて初めて知ったフィリピン経済の勢いについて触れてみたいと思います。フィリピンは国土が約30万平方キロメートル、人口は約9,401万人（2010年推定値）と、いずれも日本の約8割に匹敵します。そんなフィリピンと日本が大きく異なる点は経済の成長率です。フィリピンは90年代後半以降、アジア通貨危機やリーマンショックの年を除けば概ね5%前後の経済成長を続けています。2010年時点でのGDPは1995億ドルと日本の4%にも満たない規模ですが、経済環境だけを見れば、高い出生率（2009年現在で3.19人）による人口増加と、国民の平均年齢が22.7歳（2010年値。ちなみに日本は44.6歳。）という若さから、潜在的な経済成長力は日本とは比べものになりません。そのような経

済環境を背景に、都市部を中心に世界中から多くの資金が流入しているという実態を目の当たりにしました。

## 住宅市場は拡大の一途

それらの資金を吸収しているのがフィリピンの不動産市場です。特に需要が見込まれている住宅市場は拡大の一途を辿っています。それを示すかのようにフィリピンの住宅ローン利用残高はここ数年で大きな伸びを見せています（グラフ1参照；(株)住宅産業研究所調べ）。実際、マニラの街は建設中のビルや高層マンションに溢れ、ショッピングモールを歩けばいたるところで分譲マンションのチラシを配っています。しかし何より驚いたのは、「それでも需要に供給が追い付いていない」という現実でした。



▲グラフ1 (出所: ㈱住宅産業研究所「海外住宅関連データ集」)

例えば初日に訪れた大手不動産デベロッパーが開発中の高級タワーマンションの販売センターでは、フィリピンの所得水準からすれば超高値ともいえる物件 (64m<sup>2</sup>の1LDKが約3,000万円) が順調な売れ行きという話を聞き、2日目に訪れた新興デベロッパーが開発中の高級タワーマンションも「即完続き」で気に入った物件は即決しないと購入できない、とのことでした。抽選で当選しなければマンションが買えない時代だった日本のバブル期を彷彿させるお話でした。

#### 外国人による分譲マンションへの投資

しかし、いくらフィリピン経済が成長著しいとはいえ、高級住宅がそこまで飛ぶように売れるのは何故だろうかと疑問に思わざるを得ませんでした。そこで色々とお話を聞くうちに分かったことが2つあります。1つはフィリピン特有の不動産市場の構造であり、もう1つは外国人の投資目的による不動産所有、というものです。

1つ目のフィリピン特有の不動産市場の構造とは、不動産開発に関する法規制に起因しています。フィリピンでは、開発段階 (いわゆる青田売り) で6割の買い手が見つからなければそれ以上の開発が許可されない、というルールがあるため、青

田売りである第1期の販売ではかなり値付けを安く設定することが一般的だそうです。もちろん買い手は、実際に完成できるかどうか分からないリスクを負うことになるので、一概にメリットばかりではありません。その後開発が進み、第2期、第3期と完成に近づくにつれ販売価格はどんどん高まっていき、即入居できる完成物件ともなれば第1期の販売価格の倍近い値段がつくことも少なくないとのことでした。後になればなるほど販売価格が下がる傾向にある日本のマンションとは真逆です。従って、そこに投資の目を向ける人が出てくるのは当然のことと言えます。それが2つ目の特徴につながるわけですが、外国人による分譲マンション購入が全体の4割~5割を占めているそうです (都市部の高級マンションに限った数字)。外国人といってもその国籍は様々で、欧米人、中国人、シンガポール人、韓国人、そして日本人の個人投資家たちがフィリピンの不動産に投資をしています。

#### リスクと苦勞を乗り越えて成功がある海外事業

今回のツアーをコーディネートして下さった㈱夢ハウジングの堀和社長は、まさにそうした日本の個人投資家とフィリピンの不動産の橋渡しをされており、フィリピンに限らず、今海外の不動産

に目を向けている日本人は非常に多いそうです。このフィリピンですでに多くの実績を残されている堀和社長の先見の明と事業の推進力には感服するばかりでしたが、それと同時に一方ならぬ御苦勞もあったとのお話に、海外事業の難しさを痛感した次第です。しかしながら、どのような事業であっても、リスクと苦勞を乗り越えてこそその成功があることもまた思い起こささせていただきました。

冒頭で触れたとおり、どちらかといえばマイナスのイメージが強かったフィリピン経済の明るい面とこれからの可能性を今回知ることができたことは、貴重な経験となりました。当然ながらまだ多くの貧困層を抱え、発展途上にあるフィリピン

の先行きは明るいことばかりではないかもしれませんが。しかしながら、中国や他の東南アジア諸国同様に、成長途上にある国特有の熱気と活力を感じたのは間違いありません。そして夢ハウジングさんのように、そうした国々の成長力を自社に取り込むことができるかどうかは、貪欲な事業への情熱と「成功するまでやり続ける」信念にかかっているのではないかと思います。

最後になりましたが、今回このような貴重な機会を作ってくださいました日住協・新規事業委員会の皆様とコーディネーターとして多大なご尽力をいただきました(株)夢ハウジングの堀和社長に感謝を申し上げます。ありがとうございました。



◀センチュリー・プロパティーズが建設中のナイツブリッジ



▶アヤラランドの開発物件「パークテラス」モデルルーム

# フィリピン不動産視察ツアー 2日目

(株)日本土地建物

山田 篤器

田中 良明

## フィリピン経済発展の可能性

フィリピンは国土約30万平方キロメートルで、日本の国土の約8割、7,109にもなる島々から構成されている日本以上の島国です。米大手投資銀行であるゴールドマンサックス証券が出した2007年の経済予測レポートの中では、BRICsに次いで成長が期待されるとした11カ国の新興経済発展国家群をNEXT11と呼びますが、その中にはフィリピンも含まれており、今後経済発展が大きく見込まれる有望な国として注目されています。GDPは年6%で推移、若年層は40%、人口は約9,400万人、一説には人口は既に1億を突破していると言われてます。また人口は増加傾向にあり、HSBC香港上海銀行の調べでは2050年に人口約1億5,000万人に増加、GDPは世界16位に上昇すると

推定されています。また、今後ミドルアッパー層が増えてくると推測されます。現在は水、インフラ、住宅、教養が懸念であり課題です。人口の増加のスピードにインフラ整備が追いついてないのが実情ですが、徐々にそれらが追いついてきた状況です。

マルコス政権崩壊以降、政治的に不安定になり近隣の東南アジア諸国に抜かれた感がありましたが、近年では急速に近代化が進んでおり、アヤラ財閥が戦後開発してきた新興地域・マカティは、フィリピン最先端の商業都市になりました。高層ビルが建ち並び、商業の中心地であり、日本企業も多数ここに集中しています。地価が最も高く、富裕層の住むエリアで、アヤラセンターや巨大なアヤラショッピングモール・グリーンベルトがあります。

これらの街並みは非常に整備されており、欧州



▲セントルークス病院から見た学校



▲一流ブランド店が並ぶグリーンベルト内のショッピングモール

以上に洗練され、フィリピンでも物価が高く一番豊かなエリアです。外国人駐在員用から語学留学生、ITコールセンターのローカルスタッフ向けなどの需要が強く、ますます発展していくエリアとなりそうです。また、これらの新旧デベロッパーによる一体型開発が周辺エリアにも波及すると予測されます。またフィリピン住宅事情に関しては、年間供給戸数25万戸に対してのフィリピン国内での需要戸数は320万戸と推測され、とにかく足りない状況となっています。ミドルアッパー層が増加していくと共に、住宅需要はより一層増えていくと推測されます。

### フィリピン不動産の特徴

現在のフィリピンでは外国人は土地を所有できません。法人名義であれば可能ですが、但し、法人所有権は40%まで、60%以上は現地資本とされています。そのため海外投資家が投資する物件はコンドミニアムがメインです。中でもアヤラ社や

センチュリー・プロパティーズ社が開発するコンドミニアムが中国や韓国の投資家に人気です。また、投資先はプレビルド物件（建築許可が下り施工準備に入っている物件、または、施工に取り掛かった物件のこと）になり、プリセールスで販売されます。

これらはフィリピン特有のデベロッパー販売形態であり、プリセールス物件ともいいます。開発は棟（プロジェクト）ごとに法人化することにより倒産隔離を図り、エクイティは開発前に6割程度を販売することにより調達します。この段階で購入した場合、定価の6割程度のバリュープライスで購入が可能です。以後、開発進捗状況に応じて販売→開発資金調達といった構図を成しています。

また、現在のフィリピンは毎年6%の割合でインフレが続いています。固定資産税は時価の2%。2012年にリート発足を予定しています。住宅市場は供給より需要が旺盛な状況であり、また緩やかなインフレが長く続いていることから今後も不動産価格は上昇する可能性が高いと考えられます。



▲セントルークスメディカルセンター。日本語に訳すと聖路加病院

アジア通貨危機のような投機マネーの流入、引上げが起こったとしても一時的な押し目になり、長期的には上昇が見込まれます。

ロックウェル…元米軍基地。ロペス財団によって開発された、高級マンションが林立しているフィリピン屈指の高級エリアです。新進気鋭のデベロッパー、「センチュリー・プロパティーズ」がコンドミニアムを開発。当該会社が分譲するコンドミニアムは日本人に人気があり、400～500戸程のコンドミニアムが1カ月～1.5カ月程で完売するほどです。

また、このエリアは非常に人気が高く、中国人投資家や韓国人投資家も現在は買い漁っているため、物件を確保するのが非常に困難です。

セントルークスメディカルセンター…徒歩で訪れるには難しいところに位置し、アクセスは車かタクシーのため、利用者はハイソサイエティーがほとんど。従事する看護師の月給は日本円で2.5～3万円ほどです。



▲セントルークス病院のスタッフ

日本の病院とは違い開業医の集まりであるオープンシステムとなっています。これは場所貸しシステムで実際の診療は別の場所となるケースが多く見られます。50年程度の定期借家契約となっており、内装のレイアウトは自由。看護師は病院からレンタルします。

### 視察を終えて

マニラ市内を歩いてみると、日本では考えられない状況を目の当たりにします。まだ10歳にも満たない子供が裸足で夜の路上で寝ており、それが当たり前のレベルなのです。マカティなどは今まさに近代化が進んでいる中、少し前の中国のように急激な経済成長に伴う貧富の格差が広がっていくかと思います。ただ、GDPの1割は海外からの送金といったフィリピンならではの特徴が示すように、この国の国民性は海外へ飛び出て生きていく逞しさや生来の明るさがあり、これからもっと大きく発展していくと今回の旅で確信しました。まだまだ課題の多い国かと思いますが、世界の経済の潮流から、例えばコールセンターのアウトソーシングが増えてきていることのように、安価な労働力を求めてフィリピンを含む東南アジアに労働力が移行することと思われます。それによる雇用の創出から消費拡大に繋がり、大きな経済成長期に突入すると考えられます。

# フィリピン視察を終えて

プロパティエージェント(株)  
中西 聖

## フィリピンの開発状況

私がこのフィリピンの視察を通して感じたことの一つは、マニラにおける大手デベロッパーの開発状況に驚嘆したことです。

まずは建てる建物自体が非常に大規模でした。フィリピンといえば1990年バギオ大地震による被害が記憶に新しいのですが、頻度は日本に比べると非常に少ないようで、建物の大きさからしても地震の心配はさほどしているように感じられませんでした。

そして建物の開発には、世界的なブランドと組んでデザインしたり、世界的な著名人を呼んだり非常に「大胆さ」を感じました。また、大胆さと言えば開発自体をその不動産だけでなく「地区」自体を開発しようという点にも興味が湧きました。これは日本でいう六本木ヒルズを想像させま

す。地区を開発することでその一帯を活性化し、その不動産自体の価値も守ることになるのです。

「大胆」。これは私がフィリピンの不動産開発状況を見て感じたことを直接表す言葉と言えるでしょう。

## アヤラランドとセンチュリー・プロパティーズ

もう一つ興味深かったのがアヤラランドとセンチュリー・プロパティーズ2社の関係です。

アヤラランドは財閥系で、日本でいう三菱地所のようにインフラ系の会社も持っています。センチュリー・プロパティーズは新興企業で、日本でいう昔の森ビルという感じがしました。印象的だったのは、アヤラランドがマニラにおいて最も高い高層ビルの開発をしていると、新興企業のセンチュリー・プロパティーズが負けじとさらに高



▲パリス・ヒルトンがデザイン協力したアズール



▲ベルサーチとの提携による開発物件も



▲センチュリー・プロパティーズ本社



▲アズールをプロモーションする女性スタッフ

い建物を開発する、という競争関係でした。

今、日本国内でこのような話を聞けば、多くの年配者は「無理するとケガするぞ」というでしょう。しかし、フィリピンの熱気はそのような言葉さえ少数派に感じます。途中で何があるかは分かりませんが、このように競争しながら質を上げていくことが、長い目で見ると、フィリピン経済に大きく寄与することになると思います。

### フィリピンの経済状況

もちろん見学した開発地区だけでマニラは成り立っていません。まだまだ非常に多くの貧困層が存在し、車道に出ても物売りをしている子供や、非常に危険な車道脇で小さな子供が裸足で遊んでいたりします。彼らを見ると、まだまだ経済的に工夫や改善をする必要性を感じました。

しかし私個人は、それを大きな伸びしろに感じて非常に面白いと思いました。BOP\*(base of the pyramid/ベイス・オブ・ピラミッド) も多いの

ですが、非常に活性化された開発地区は彼らの目標になるでしょうし、その地区が海外でも認められれば海外からの資金も豊富に入ってくる可能性があります(フィリピンの政治によるところが大きいのですが…)。

さらに興味深い数値として日本の大学卒業生が60万人に対し、フィリピンでは45万人、日本の中央値年齢は44.4歳に対してフィリピンでは23歳というデータです。フィリピンの今後の成長を感じさせる人口ピラミッドの形は、将来的によい状況といえます。人口も1億人に迫っているようですので、しっかりインフラを整えて第2次産業の活性化と第1次3次産業のさらなる推進を行えば、さらに面白いビジネスエリアになるのではないのでしょうか。

不動産の価値を確かなものにする為には、インフラ整備、産業の推進、法整備が必要です。これらに対し非常に前向きであったセンチュリーのCEOは、フィリピンでの成功をさらに確かなものにするでしょう。

\*BOP=世界の中で、所得が最も低い人口では多数を占める層。



# フィリピンが不動産投資市場として秘める可能性について

(株)夢ハウジング  
塀和 壮一

## 安定成長を続けるフィリピン経済

この度の「フィリピン不動産事情視察」を踏まえ、フィリピンが不動産投資市場として着目され、アジアの成長センターと評される、その理由について再考してみたいと思います。

まず、フィリピンを不動産物件の購入先として考えた場合、優れている理由の一つに高い経済成長率が挙げられます。フィリピンのGDP（国内総生産）は2004年頃から急速に成長しており、ここ10年間、5%前後で毎年安定成長を続けております。このGDPの上昇基調は、実質GDP並びに購買力平価ベースのGDP数値も同様の傾向を示しております。

次に、フィリピンの人口推移に着目したいと思います。メトロ・マニラ首都圏の人口は2千万人弱を有し、成長著しいASEAN各国における最大の人口圏であり、世界でも第7位の人口数を誇る都市でもあります。また、フィリピンの人口ピラミッドも大きな特徴を有しています。フィリピンの人口ピラミッドは若い世代ほど人口が多い三角

形状であり、年齢の平均値は22歳を示しております。日本の平均値が43歳、中国は34歳という現状と比較すると、諸外国が人口の高齢化を辿る一方、フィリピンには今後の経済を支える若い人口が大勢いることが窺えます。このような若い世代が多いフィリピンの人口は今後も2%で安定的に増加する見通しがあり、人口面から考えてもフィリピン経済は、今後も成長基調が継続されると考えられます。その着実な経済成長を受け、メトロ・マニラ首都圏の物件価格も年々上昇傾向にあります。

## 物件価値が下がりにくい3都市に注目

マニラの中でも特に、マカティ、ロックウェル、フォートボニファシオの3都市は、東京でいえば丸の内、広尾、麻布、六本木に当たる“AAA”（3A・トリプルA）クラスの地域に相当し、物件価値が下がりにくい場所となります。現在、これらの都市には多くのコンドミニウムが建設されている為、不動産投資の観点から考えると、バラエティ豊かな物件の中から投資用物件を選定することが

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
GDP（億米ドル）	1,175	1,440	1,669	1,610	1,887
一人当たりGDP（米ドル）	1,351	1,624	1,845	1,746	2,007
経済成長率（%）	5.4	7.3	4.6	1.1	7.6

出典：比政府統計

地区	2011年 Q 2	2011年 Q 3	前年比	2012年 Q 2 (予)	年間変化率予想
マカティ CBD	7.2~14.1万	7.4~14.1万	1.0%	77.~4.9万	5.2%
ロックウェル	9.3~12.5万	9.8~13.1万	5.1%	9.6~13.7万	1.5%
フォートボニ ファシオ	8.8~12.4万	5.5~12.6万	1.2%	9.0~13.1万	3.5%

首都圏高級3ベッドルーム住宅資産価値 (単位：ペソ/m<sup>2</sup>)

\*出所：コリアーズインターナショナル

可能なことを意味します。不動産賃貸の分野に目を向けても、外国企業の駐在員やマネージャークラスを中心に高い需要を誇ると共に、現在建築中の数々の新築マンションの竣工まで数年を要することを受け、中古物件の需要もあります。一般的にキャピタルゲインしか見込めない諸外国の海外投資物件と比較しても、現在のフィリピンの物件はインカムゲインとキャピタルゲインのどちらも見込むことができるため、投資家の注目を集めております。

#### 低い水準の空室率の要因

不動産投資案件として考える場合、空室率は重要な指標の一つです。フィリピンにおける平均空室率が5%、マカティでは0.5%程度と低い水準を保っていることも、フィリピンへの不動産投資に当たり大きなメリットの一つとなります。空室率が低い要因としては、先に挙げたフィリピン全体の人口増加も要因の一つに違いありませんが、メトロ・マニラ首都圏の最近の状況として、グローバルなビジネス拠点になりつつある点が大きな要因であると考えられます。欧米各国の事務所やコールセンターが続々と参入しており、このような企業に勤めている方々は所得水準も高く、交通渋滞を避け、都心部の各アメニティを使った豊かな生活を実現する為、都心部での高級コンドミニアムを求めます。これが、低い空室率を実現させている大きな要因だと考えられます。また、前

述したコールセンターは従来、世界一位と謳われたインド市場を追い抜き、フィリピンが現在世界一位を誇ります。今後もこのようなフィリピンに参入する企業は増え、それに伴い、高級コンドミニアムの需要が一層高まると見込まれています。

また、日本人にとってフィリピン不動産への投資のメリットの一つに、投資効率の良さがあります。例えば、日本の金融機関に貯金をしていても利息は僅かばかりです。しかしフィリピン不動産は、例えば1,000万円の物件を購入したとして、手付金は物件価格の30%にあたる300万円です。完成後転売する際に価格が上昇して1,150万円で売却できたとすると、【利益150万円÷投下資本300万円=50%】の高利回り物件となります。

# フィリピン紀行 視察と雑感

(株)住宅新報ビジネス社  
宮寺 朋之

## 安い人件費と若い国民に将来性

厳寒の1月日本から、日中の気温は30℃を超える南国フィリピンへ。本来、フィリピンでも1月は涼しいほうだというのが、ここ数年はこの国もヒートアイランド現象の影響を受けて、現地の人でも暑く感じるということだった。これでは、フィリピンの住環境として南向きがメリットにはならない。

空港からマカティのホテルへ向かう。メトロ・マニラの大動脈である、ロハス通りとエドサ通りは恒常的に大渋滞である。車の多さというより、ジブニーという乗合ジープが渋滞の根源と思われる。マニラにはLRT・MRTという高架鉄道もあるが、移動の手段として主役とはなっていない。インフラの整備と同時に、国民の意識を変える必要があるのではないか。

宿泊したペニンシュラホテルでオリエンテーションが開かれ、証券アナリストの伊佐治稔先生

の講演を拝聴する。海外出稼ぎ者からの送金がかかるのウェートを占めるのが現在のフィリピン経済の現状だが、安い人件費と多くの若い国民に将来性を感じる。ゴルフ練習場の人間球置き機（人が打つ球を置いてくれる）のお話は興味深かった。

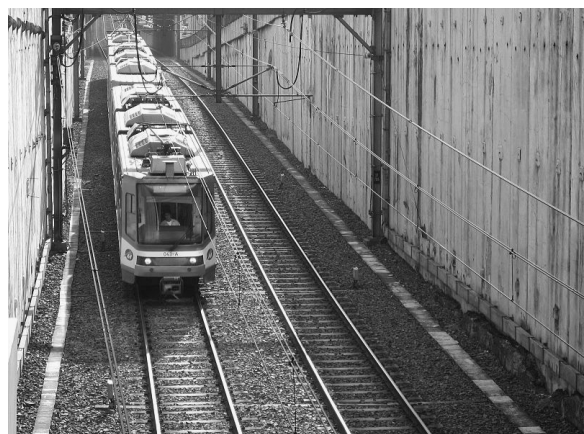
マカティのグリーンベルトという、高級ショッピングモールを見学した。フィリピンの著名なショッピングモールはどこも馬鹿馬鹿しいほど規模が大きい。アヤラ財閥をはじめ、ルスタンズやロビンソンなどが競うようにショッピングモールを建設しているが、著名企業の倒産の話を書かないから、投資に対し十分な収益を上げているということなのか。フィリピンのハイソサエティの購買力は侮れない。一流ブランド品については日本で買うのと価格的には変わらないということだ。

## 勢いあるディベロッパー2社

さて、今回のフィリピン不動産事情視察では、



▲庶民の足がわりのトライシクル



▲高架鉄道なら移動もスムーズだ

主に二つのデベロッパーの開発状況とプロジェクトを重点的に視察した。

『アヤラランド』はスペイン系アヤラ財閥の一角を担う、フィリピン最大手の不動産デベロッパーで、2011年は純利益として71億ペソ（約130億円相当）を計上している。マカティをはじめ、街どころか、都市までまるごとつくってしまう勢いの、桁違いな開発姿勢が豪快かつ大胆だ。“ホテル並みの設備を誇るレジデンシャル・コンドミニアム”という触れ込みの『パークテラス』のモデルルームと完成予定模型を視察したが、アヤラランドは物件そのものの企画より、一帯大規模開発を生かした立地と利便性からくる高級感によってハイソサエティの欲望を満たそうとしているのではないかと感じた。アヤラランドについては、視察中よく三菱地所に例えられていたが、日本における三井不動産+三菱地所と言ってもいいくらいの、信用とシェアをフィリピン国内で得ているようだ。

『センチュリー・プロパティーズ』は近年上場した、新進気鋭のデベロッパーだ。こちらはアヤラランドと違い、プロジェクト一つ一つの企画で勝負しようとしていると感じた。センチュリー・プロパティーズのプロジェクトには、現在フィリピンで最も高い建築物である「グラマシー」、調度品などでベルサーチと提携した「ミラノ」、パリス・ヒルトンがデザインを監修した「アズール」など、とにかく注目を集めることに主眼をおいた

ような物件が多い。グループ CEO のホセ・B・アントニオ氏が不動産投資対象の選び方の要諦を、①ロケーション、②企業（開発会社を選べということ）、③企画と品質、の順番にあげていたが、フィリピンの不動産開発の現状を端的に表わしていると思う。

### フィリピンの食事について

余談ですが、フィリピンの食事について——スペイン料理から派生していると思われるが、中華やイタリアン、あるいは和食のエッセンスを取り入れ、独自の進化(?)を遂げている。鶏肉や豚肉を使った肉料理が多く、シーフードもある。フィリピン人はとにかく米(コメ)が好きだ。そのためか、麺文化があまり普及していない気がする。全体的に味付けは濃く、甘く、油っこい。フルーツは南国だけあって充実しており、新鮮なものが入手可能で美味しい。飲み物では、コーラに代わり、アイスティー(砂糖入り)が主流になっている。アルコール類ではサンミゲルビールが国外でも有名で、軽い飲み口で飲みやすい。

以上、このような視察の機会を与えてくれた関係者と、コーディネートいただいた堀和社長に感謝申し上げます。同行の皆様には大変お世話になりました。



▲建設現場は意外と整備されている



▲フィリピン名物レチョン(子豚の丸焼き)



# フィリピン不動産事情視察報告書

平成24年3月

発行 社団法人日本住宅建設産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町5-3 麹町中田ビル

電話 03(3511)0611

無断転載禁止